Corponariño Conserva la vida	**CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE NARIÑO**
	CLAUSULAS DEL CONTRATO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 2025- 361

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8179449&isFromPublicArea=True&isModal=False

PARTES DEL CONTRATO

JAIME RIGOBERTO CEBALLOS QUENGUAN, identificado con cedula de ciudadanía No 13.012.184 de Ipiales (N), quien actúa en su condición de Director General (E) y Representante Legal de la Corporación Autónoma Regional de Nariño "CORPONARIÑO", identificada con NIT 891.222.322-2, que de conformidad con la Ley 99 de 1993 es un Ente Corporativo de carácter público, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, del orden nacional, integrante del Sistema Nacional Ambiental SINA, con domicilio en Pasto y jurisdicción en el departamento de Nariño, que en el curso del presente documento se denominará CORPONARIÑO

JAIME ALBEYRO LOPEZ CUAICUAN. Persona natural, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.085.285.819 de Pasto (N), y con NIT No. 1.085.285.819-8, que en el curso del presente documento se denominará EL ARRENDATARIO.

CONSIDERANDOS

La Corporación Autónoma Regional de Nariño "CORPONARIÑO es un ente corporativo Autónomo creado por la Ley 99 de 1993, de carácter público, del Nivel nacional, dotada de autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargada por la ley de administrar, dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; cuenta con cinco Centros Ambientales así: Centro Ambiental Norte con sede en La Unión, Centro Ambiental Sur con sede en Ipiales, Centro Ambiental Sur Occidente con sede en Tuquerres, Centro Ambiental Minero con sede en Los Andes Sotomayor, y Centro Ambiental Costa Pacífica con sede en Tumaco, a través de los cuales lidera la gestión ambiental, articulándose con los diferentes actores institucionales, regionales y locales.

De esta forma, la Corporación en su Sede Central ubicada en la Calle 25 No. 7 Este – 84 Finca La Lope vía La Colina, tiene el espacio físico debidamente dotado para brindar el servicio de cafetería, de manera que se preste un servicio apto a funcionarios, contratistas y usuarios de la Entidad. Sin embargo, no se cuenta con el personal suficiente, apto e idóneo para prestar este servicio, y su operación directa por parte de la Corporación implica costos que no pueden ajustarse desde el presupuesto de la Entidad, desgaste administrativo al no hacer parte del quehacer misional, motivo por el cual se necesita brindar este servicio de manera indirecta a través de un contrato de arrendamiento.

Las instalaciones de la cafetería se encuentran ubicadas en el Bloque Blanco Central – Unidad Administrativa – Área 42 M2 – 1er Piso, de conformidad con el último avaluó del predio, el espacio cuenta con las siguientes especificaciones.

- Bloque Blanco Central
- Local No. 5
- Área: 42 M2
- Número de pisos o niveles: 1

Especificaciones de la Construcción:

- **CIMENTACION:** Concreto reforzado
- **ESTRUCTURA:** Ladrillo, columnas y vigas en concreto reforzado
- **CUBIERTA:** Policarbonato sobre estructura metálica

Descripción de los Acabados

- **PISOS:** Área local en cerámica

- **CARPINTERIA:** Puerta de acceso y ventanales en vidrio templado con marcos metálicos, mesón y lavaplatos

Servicios Disponibles.

- Agua
- Luz
- El espacio NO cuenta con gas domiciliario, por lo cual, el abastecimiento de dicho servicio es a costo del arrendatario.

En el canon de arrendamiento se cubren los costos y/o consumo del servicio de agua y luz

Teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de garantizar la transparencia y publicidad dentro de los procesos, CORPONARIÑO, a través de la página institucional público el aviso donde se invitaba a todos los interesados para presentar las propuestas y poder participar del proceso para llevar a cabo la celebración de un contrato de arrendamiento del espacio denominado cafetería.

Lo anterior debe estar sujeto al procedimiento legal fijado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 del 2015, en concordancia con las normas establecidas en el Código Civil y Código de Comercio, por lo que se debe adelantar un proceso de contratación directa, a través del cual se garantizará el correcto cumplimiento de las actividades establecidas.

La suscripción del contrato de arrendamiento se fundamenta jurídicamente por las obligaciones y derechos contemplados en el título XXVI del Código Civil y la Ley 820 de 2003, en concordancia con el literal i) del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y las reglas previstas en el Decreto 1082 de 2015, que se establece en el artículo 2.2.1.2.1.4.11:

*"**Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

***1.** Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*

***2.** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

En consecuencia, se presentaron 2 propuestas las cuales fueron debidamente evaluadas por el comité designado para el presente proceso, para lo cual mediante acta de evaluación de fecha 09 de mayo de 2025, misma que puede ser consultada en el link: https://corponarino.gov.co/acta-de-cierre-de-recepcion-y-recibo-de-las-propuestas-para-arrendamiento-del-espacio-para-cafeteria/ el comité evaluador recomienda la celebración del contrato de arrendamiento con el señor JAIME ALBEYRO LOPEZ CUAICUAN, Persona natural, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.085.285.819 de Pasto (N), quien presento de forma completa los documentos y cuyo valor del canon de arrendamiento es el más acorde para la entidad.

De conformidad con lo anterior, se considera viable dar en arrendamiento el espacio físico denominado cafetería ubicado en la sede central de CORPONARIÑO, al señor JAIME ALBEYRO LOPEZ CUAICUAN, de acuerdo a lo expuesto anteriormente.

CLÁUSULAS

1. OBJETO DEL CONTRATO: Arrendamiento del espacio denominado cafetería, ubicado en las instalaciones de la sede administrativa central de la Corporación Autónoma Regional de Nariño “CORPONARIÑO” ubicada en la Calle 25 No. 7 Este - 84 Finca Lope - Vía La Carolina – Pasto (N)

1.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- Bloque Blanco Central
- Local No. 5
- Área: 42 M2

- Número de pisos o niveles: 1

1.1.1 Especificaciones de la Construcción:

- **CIMENTACION:** Concreto reforzado
- **ESTRUCTURA:** Ladrillo, columnas y vigas en concreto reforzado
- **CUBIERTA:** Policarbonato sobre estructura metálica.

1.1.2 Descripción de los Acabados

- **PISOS:** Área local en cerámica
- **CARPINTERIA:** Puerta de acceso y ventanales en vidrio templado con marcos metálicos, mesón y lavaplatos.

1.1.3 Servicios Disponibles.

- Agua
- Luz
- El espacio NO cuenta con gas domiciliario, por lo cual, el abastecimiento de dicho servicio es a costo del arrendatario.

En el canon de arrendamiento se cubren los costos y/o consumo del servicio de agua y luz

2. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.1 Obligaciones del ARRENDATARIO: Además de las obligaciones que por Ley se imponen, EL ARRENDATARIO se compromete a:

1. Destinar el espacio físico descrito en este estudio previo única y exclusivamente para prestar el servicio de cafetería y restaurante- desayunos, almuerzos, comidas y variedad de alimentos, para que el usuario tenga variadas opciones de compra.

2. Mantener el espacio físico denominado cafetería con perfecto estado de aseo y conservación, realizando periódicamente acciones de mantenimiento, y buena presentación del mismo de tal forma que se realice el lavado de vidrios de fachadas, muros, y todas las acciones necesarias para que el mismo tenga siempre una buena presentación, salvo el deterioro natural del bien

3. Pagar el canon de arrendamiento mensual establecido durante los primeros 5 días de cada mes.

4. Garantizar dentro del espacio la sana convivencia y seguridad del mismo, con el fin de no generar daños en las instalaciones del arrendador, donde funcionan las oficinas de CORPONARIÑO en la sede central Pasto.

5. Señalizar las zonas para una correcta identificación de los espacios que corresponden al arrendatario y las que ocupa el arrendador.

6. Permitir el acceso a la cafetería de la Corporación a los funcionarios, contratistas y comunidad en General.

7. Brindar el servicio de cafetería durante la jornada laboral y de atención al público Corporación

8. No se venderá, obsequiará ni exhibirá bebidas alcohólicas de ningún tipo, ni cigarrillos de ninguna marca.

9. Garantizar la higiene y salubridad en la manipulación de alimentos y la variedad y calidad de los productos ofrecidos.

10. Para la prestación del servicio el personal contará con su correspondiente dotación e implementos de trabajo (gorro, guantes, tapa bocas, delantal, entre otros).

11. Todo el personal que se vea involucrado directa e indirectamente en la recepción, adecuación y almacenamiento, preparación, cocción, y servido de alimentos, deberá tener carnet de sanidad y registro sanitario tramitado ante la alcaldía municipal de Pasto. Los documentos deberán ser verificados por el supervisor del contrato durante la ejecución del mismo.

12. Atender a los funcionarios y visitantes con respeto, calidad y calidez.

13. El arrendatario se obliga a la conservación y mantenimiento del espacio físico denominado cafeteria y al cumplimiento de la normativa aplicable para el funcionamiento de su actividad comercial.

14. Estar en comunicación con la supervisión del contrato y atender los requerimientos del mismo, para efectos del control permanente del espacio denominado cafeteria.

15. El espacio objeto de arrendamiento no podrá ser utilizado para el almacenamiento de sustancias ilegales, prohibidas, inflamables, explosivas o cualquier otra sustancia o elemento que genere riesgo para la infraestructura del bien inmueble, de sus vecinos, de los trabajadores o la salud humana.

16. Para las intervenciones o mejoras a la infraestructura se requiere previa autorización expresa de CORPONARIÑO, sin trasgredir los requisitos establecidos en la ley.

17. Utilizar de manera eficiente y racional los recursos naturales que requiera para el ejercicio de su labor, específicamente en lo que se refiere al agua y la energía eléctrica y suministrar las canecas y bolsas de basura necesarias para la gestión de los residuos ordinarios en la cafetería.

18. Notificar al Supervisor sobre cualquier anomalía o situación que merezca ser conocida por el mismo para la conservación de los bienes y buena prestación del servicio. Si la ocultación de esta información o el incumplimiento de las obligaciones estipuladas acarrearan perjuicio de cualquier tipo a CORPONARIÑO, esta se reserva la potestad de iniciar acciones legales contra EL ARRENDATARIO;

19. Atender los requerimientos que realice el supervisor del contrato.

20. Cumplir con las obligaciones de arriendo establecidas en el código civil, código de comercio, y demás disposiciones pertinentes.

2.2 Obligaciones de CORPONARIÑO: Además de las obligaciones que por Ley se imponen, CORPONARIÑO se compromete a:

1. Dar en arrendamiento el espacio denominado cafetería de propiedad de CORPONARIÑO, ubicado en las instalaciones de la sede administrativa central de la Corporación Autónoma Regional de Nariño “CORPONARIÑO”

2. Designar como supervisor del contrato, a la Subdirectora Administrativa y Financiera Dra. VICKY LORENA COLUNGE ORDOÑEZ, o quien haga sus veces.

3. Aquellas que sean imputables al arrendador de conformidad con las leyes civiles y comerciales que rigen esta materia.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2025

4. CLASE DE CONTRATO A CELEBRARSE: Contrato de arrendamiento de bien Inmueble

5. LUGAR DE EJECUCIÓN: Sede Central de CORPONARIÑO, ubicada en la Calle 25 No. 7 Este - 84 Finca Lope - Vía La Carolina – Pasto (N)

6. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor total del contrato corresponde a la suma de **ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($11.146.667)** IVA incluido.

CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO: **Un (01) primer pago** por la suma de **QUINIENTOS**

SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($506.667) a la suscripción del acta de inicio con corte al mes de mayo de 2025, **seis (06) pagos iguales** mensuales en efectivo cada uno por valor de **UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS ($1.520.000)**, y **un (01) pago final** por valor de **UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS ($1.520.000)** correspondiente al último mes de arrendamiento.

Estos valores, así como todo pago en efectivo derivado de este contrato deberán ser consignados en la cuenta bancaria que CORPONARIÑO asigne, para lo cual aportará la respectiva certificación de cuenta bancaria.

Para cada pago deberá presentar los informes de ejecución correspondientes, de acuerdo a las actuaciones realizadas por el ARRENDATARIO, además deberá aportar constancia de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión y riesgos laborales), así como los demás requisitos exigidos por el Sistema de Gestión Institucional de la Entidad.

7. SUPERVISIÓN: La supervisión será ejercida por la Subdirectora Administrativa y Financiera de CORPONARIÑO, **Dra. VICKY LORENA COLUNGE ORDOÑEZ** o quien haga sus veces. El designado deberá hacer un seguimiento al correcto cumplimiento del objeto contractual, que implica informar oportunamente cualquier eventualidad que amerite una intervención de carácter jurídico o administrativo. Las labores de supervisión se ejercerán de conformidad conla ley 80 de 1993 y el Manual de Supervisión e interventoría de CORPONARIÑO.

8. GARANTÍAS: De acuerdo al análisis de riesgo contenida en el estudio previo y a fin de garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales, EL ARRENDATARIO se obliga a constituir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato a favor CORPONARIÑO, una garantía única expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, de conformidad por la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios. Las garantías solicitadas deberán cumplir con las exigencias normativas previstas en el Decreto 1082 de 2015, las cuales deberán ser aprobadas por CORPONARIÑO. El ARRENDATARIO deberá amparar los siguientes riesgos: **a.) Amparo de cumplimiento:** Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales a su cargo, el pago de la cláusula penal pecuniaria e indemnizaciones a que hubiere lugar, constituida por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con vigencia igual al plazo de ejecución y cuatro (4) meses más, contados a partir de la fecha del perfeccionamiento del mismo. **PARÁGRAFO**. El ARRENDATARIO se obliga a ampliar, modificar o prorrogar la garantía única, en el evento que se aumente el valor del contrato o se prorrogue o suspenda su vigencia, o cuando el suministro no se efectué en su totalidad a la fecha inicialmente prevista para la ejecución del contrato. El ARRENDATARIO se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo que demande la ejecución del contrato, so pena de que CORPONARIÑO declare el incumplimiento.

9. ENTREGA DEL INMUEBLE: Arrendatario y arrendador manifiestan a partir de la suscripción del presente documento haber entregado y recibido a satisfacción el espacio objeto del presente contrato por lo cual no será necesario la suscripción del acta de entrega y el presente contrato dará inicio a su ejecución con el cumplimiento de los requisitos propios de los contratos estatales. No obstante, lo anterior la supervisión del contrato dentro de los 15 días siguientes al inicio del contrato se realizará un acta de verificación del estado actual entre el representante legal de la sociedad, el supervisor del contrato y demás profesionales que CORPONARIÑO designe.

10. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO restituirá de manera inmediata el inmueble a CORPONARIÑO en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo.

11. CADUCIDAD: CORPONARIÑO, podrá declarar la caducidad administrativa del presente contrato por medio de resolución motivada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 80 de 1993.

12. SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de los servicios de acueducto, alcantarillado, teléfono y demás que se incorporen serán cancelados por EL ARRENDATARIO en forma oportuna.

13. MEJORAS: El ARRENDATARIO deberá realizar en el inmueble las reparaciones que fueren necesarias e indispensables para impedir la pérdida o deterioro del mismo de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio. Respecto de otras mejoras las mismas serán susceptibles siempre y que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones: **1.** EL ARRENDATARIO deberá solicitar por escrito a CORPONARIÑO la autorización para realizar mejoras al inmueble, describiendo detalladamente las obras a adelantar. **2.** CORPONARIÑO estudiará detenidamentela

solicitud de mejoras y si es conveniente responderá y autorizará por escrito. **3.** Una vez autorizadas estas serán realizadas por el arrendatario quien en todo caso deberá dar cumplimiento a las normas que rigen la construcción de obras civiles y la obtención de los permisos que para tal fin sean requeridos por las autoridades respectivas.

14. SUBARRIENDO: Considerando la naturaleza del presente contrato EL ARRENDATARIO podrá subarrendar las instalaciones objeto del presente contrato.

15. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente y oportunamente alegada y constatada de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

16. PENAL PECUNIARIA: La cláusula penal corresponde al valor de la estimación anticipada de los perjuicios, no obstante, la presente cláusula, no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se acusen sobre el citado valor. En caso de declaratoria de incumplimiento o caducidad según sea el caso. EL ARRENDATARIO, se hará acreedor a una sanción a título de cláusula penal pecuniaria equivalente al 10% del valor del contrato, suma que se hará efectiva directamente por CORPONARIÑO por cobro de la garantía o por cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.

17. INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES DEL CONTRATO: CORPONARIÑO**,** podrá cuando se presentan las circunstancias descritas en el Numeral 1 del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, terminar, modificar e interpretar unilateralmente el presente contrato, mediante el procedimiento descrito en los artículos 15 a 17 de la disposición citada.

18. MULTAS Y SANCIONES. Si EL ARRENDATARIO incumple con obligaciones que no den lugar a declaratoria de caducidad, CORPONARIÑO podrá imponerle, mediante resolución motivada, multas equivalentes al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del contrato por cada día de atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, previo requerimiento al ARRENDATARIO, sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el diez por ciento (10%) del mismo. Se tendrá como título ejecutivo la resolución que en cada caso determine elincumplimiento y la sanción monetaria se hará con cargo a la garantía de cumplimiento.

19. TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO: Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato, dando un aviso a la otra parte con un mes de anticipación, sin que esto genere indemnización de perjuicios en favor de CORPONARIÑO ni del ARRENDATARIO**.** Del acuerdo de terminación y de su liquidación se levantará un acta suscrita por las partes y por el supervisor.

20. INDEMNIDAD. EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a CORPONARIÑO contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, o por obligaciones de carácter laboral, que tengan como origen sus actuaciones hasta por el monto el daño o perjuicio causado, durante la ejecución del objeto contractual, y terminados éstos, hasta la liquidación definitiva del contrato. Se hará responsable por éstos, sean cometidos directamente o sus dependientes en cualquier forma. Ninguna de las partes serán responsables frente a la otra por daños especiales, imprevisibles o daños indirectos derivados de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo a la ley.

21. REQUISITOS DE EJECUCIÓN. Para su ejecución se requiere: aprobación de la póliza y suscripción del acta de inicio, luego de lo cual el presente contrato genera todos los efectos legales entre las partes.

22. VIGILANCIA CIUDADANA. - La vigilancia de la ejecución del objeto del presente contrato será ejercida por el Comité de Veeduría Ciudadana que así lo solicite o que para el efecto se conforme.

23. PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma del mismo por las partes.